



राजपत्र, हिमाचल प्रदेश (असाधारण)

हिमाचल प्रदेश राज्यशासन द्वारा प्रकाशित

शिमला, सोमवार, 5 सितम्बर, 1983/14 भाद्रपद, 1905

हिमाचल प्रदेश सरकार

राजस्व विभाग

अधिसूचना

शिमला-2, 6 सितम्बर/25 अक्तूबर, 1982

संख्या राज० 2-ए (3)-4/77.—राज्यपाल महोदय, हिमाचल प्रदेश, हिमाचल प्रदेश भू-राजस्व अधिनियम, 1954 (1954 का छठा अधिनियम) की धारा 64 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हिमाचल प्रदेश भू-राजस्व (विशेष निर्धारण) नियम बनाना चाहते हैं।

अतः जैसा कि उक्त अधिनियम की धारा 65 में अभीष्ट है एतद्वारा इन नियमों का प्रारूप अंग्रेजी रूपान्तर सहित जन-साधारण की सूचनार्थ प्रकाशित किया जाता है। यदि कोई व्यक्ति इन नियमों के सम्बन्ध में कोई सुझाव देना चाहे या कोई आपत्ति करना चाहे, तो वह अपन सुझाव या आपत्ति अवर सचिव (राजस्व), हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला-2 की सेवा में इन नियमों के प्रकाशन से एक मास की अवधि के अन्दर लिखित रूप में भेज सकता है। निर्धारित समय के अन्दर प्राप्त सभी सुझावों एवं आपत्तियों पर पूर्ण रूप से विचार किया जाएगा।

आदेशानुसार,
हस्ताक्षरित/-
सचिव।

हिमाचल प्रदेश भू-राजस्व (विशेष निर्धारण) नियम, 1982

भाग-क

प्रारम्भिक

1. संक्षिप्त नाम.—ये नियम हिमाचल प्रदेश भू-राजस्व (विशेष निर्धारण) नियम 1982 कहे जा सकें हैं।

2. परिभाषाएँ.—इन नियमों में जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

- (1) “अधिनियम”, से हिमाचल प्रदेश भू-राजस्व अधिनियम, 1953 (1954 का 6) अभिप्रेत है;
- (2) “प्रपत्र” से इन नियमों से संलग्न प्रपत्र अभिप्रेत है;
- (3) “स्थल” से अधिनियम के अधीन विशेष निर्धारण हेतु दायी भूमि का कोई भाग अभिप्रेत है, चाहे उस पर कोई निर्माण किया गया हो या नहीं;
- (4) “खण्ड” से निर्धारण वृत्त का कोई उप-मण्डल अभिप्रेत है;
- (5) “सम्भाव्य निर्माण स्थल” से रिक्त और उपयोग में न लाया गया स्थल अभिप्रेत है;
- (6) ऐसे अन्य सब शब्दों और पदों के जो इसमें प्रयुक्त हैं किन्तु परिभाषित नहीं हैं वे ही अर्थ होंगे जो अधिनियम में उनके हैं।

3. निर्धारण इकाई [धारा 64 (ख)].—(1) विशेष निर्धारण की इकाई निर्धारण वृत्त या खण्ड होगा।

(2) निर्धारण का प्रभारी राजस्व अधिकारी निम्नलिखित बातों को ध्यान में रखते हुए निर्धारण वृत्तों को खण्डों में विभक्त कर सकता है :—

- (i) स्थिति का महत्व,
- (ii) विकास की सीमा,
- (iii) भूमि के वर्ग, और
- (iv) जनसंख्या का घनत्व।

भाग-ख

विशेष निर्धारण की पद्धति

4. स्थलों को वर्गों में विभक्त करना [धारा 4(12-क)(1)].—भू-राजस्व के निर्धारण के प्रयोजनार्थ खण्ड या निर्धारण वृत्त के स्थलों को निम्नलिखित वर्गों में विभक्त किया जाएगा :—

- (1) ऐसी भूमि जिसे निर्धारण के अधीन प्रदायी होने के अतिरिक्त प्रयोग में लाया गया हो,
 - (2) ऐसी भूमि जिसे निम्नलिखित गैर कृषि प्रयोजनों में लाया गया हो चाहे उसके सम्बन्ध में पहले ही भू-राजस्व का निर्धारण किया गया हो या नहीं :—
- (क) सिनेमा,
 - (ख) होटल या रस्तारा,
 - (ग) पेट्रोल पम्प,
 - (घ) कारखाने,
 - (ङ) दुकानें
 - (च) दुकान व निवास स्थान,
 - (छ) आवासी गृह,
 - (ज) आवासीय बंगले,
 - (झ) छकड़ा, टांगा, मोटर या अन्य प्रकार के अड़्डे या खड़े करने के स्थान,
 - (ञ) ईंट का भट्ठा या भूमि जहां से ईंटें बनाने के लिए मिट्टी ली जाती है;
 - (ट) अन्य गर कृषि प्रयोजन।

(3) सम्भाव्य निर्माण स्थल ।

5. स्थलों के वर्गों को श्रेणियों में समूहित करना [धारा 4 (12-क)].— (1) किसी खण्ड अथवा निर्धारण के प्रत्येक वर्ग में आने वाले समस्त स्थलों को निम्नलिखित रूप से वर्गीकृत किया जा सकता है :—

श्रेणी-1 अति उत्तम परिक्षेत्रों में स्थित स्थल जिनसे असाधारणतः उच्च किराया प्राप्त होता है ।

श्रेणी-2 अच्छे परिक्षेत्रों में स्थित स्थल जिनसे पर्याप्त किराया प्राप्त होता है ।

श्रेणी-3 साधारण परिक्षेत्रों में स्थित स्थल जिनसे मध्यम किराया प्राप्त होता है ।

श्रेणी-4 निकृष्ट परिक्षेत्रों में स्थित स्थल जिनसे कम किराया प्राप्त होता है ।

श्रेणी-5 विशेष रूप से पिछड़े परिक्षेत्रों में स्थित स्थल जिनसे असाधारणतः बहुत कम किराया प्राप्त होता है ।

(2) विभिन्न वर्गों के स्थलों को जो स्वामियों के पूर्ण कब्जे में हों या जिनका अभिकथित किराया कपटमय पाया जाता है या जो अन्यथा विश्वमनीय नहीं हैं, उप-नियम (1) के अधीन परिक्षेत्रों और उनके अपने महत्व के अनुसार वर्गीकरण किया जाएगा ।

(3) यथास्थिति खण्ड या निर्धारण वृत्त का प्रभारी तहसीलदार या उप-तहसीलदार स्थल के प्रारम्भिक वर्गीकरण के लिए उत्तरदायी होगा । निर्धारण का प्रभारी राजस्व अधिकारी इस वर्गीकरण को अन्तिम रूप प्रदान करेगा, और ऐसा करते समय, वह प्रत्येक श्रेणी के कम से कम पांच प्रतिशत स्थलों का व्यक्तिगत रूप से सत्यापन करेगा ।

6. चुने गए द्योतक स्थलों के आधार पर किराए के शुद्ध मूल्य की गणना करना [धारा-4 (12-क)].—

(1) यथास्थिति, किसी खण्ड या निर्धारण वृत्त में प्रत्येक श्रेणी के वर्ग का छः से अनाधिक द्योतक स्थलों का निर्धारण के प्रभारी राजस्व अधिकारी द्वारा चयन किया जाएगा और प्रत्येक ऐसे स्थल के किराये के शुद्ध मूल्य की गणना इसमें इसके पश्चात् वर्णित रीति के अनुसार की जाएगी ।

(2) द्योतक निर्माण स्थल के औसतन किराए के शुद्ध मूल्य की यथास्थिति, उस निर्धारण खण्ड या वृत्त की सभी श्रेणियों के वर्ग के स्थलों पर लागू किया जाएगा ।

7. किराए के शुद्ध मूल्य की गणना करते समय ध्यान में रखी जाने वाली बातें [धारा 4 (12-क)].— (1) द्योतक स्थल के किराए के शुद्ध मूल्य की गणना करते समय निम्नलिखित बातों का ध्यान रखा जाएगा :—

(क) स्थल का वर्तमान वार्षिक किराया ।

(ख) प्रयोग का स्वरूप जिसके लिए स्थल प्रयोग में लाया गया है ।

(ग) निर्माण स्थल पर निर्मित किसी संरचना, मशीनरी, भवनों आदि का पूंजी निवेश ।

(2) उप-नियम (1) में निर्दिष्ट प्रयोजन के लिए अपेक्षित आंकड़े प्रपत्र-3 और 7 में एकत्र किए जायेंगे ।

8. सूचना का भेजा जाना [धारा 4 (12-क) (1)].— चुने गए प्रत्येक द्योतक स्थलों का स्वामी और पट्टाधारी, निर्धारण के प्रभारी राजस्व अधिकारी या तहसीलदार या नायब-तहसीलदार को प्रपत्र-5 और 6 में उन द्वारा वांछित सूचना भेजेगा ताकि ऐसा अधिकारी उसके किराये के शुद्ध मूल्य का अवधारण कर सक ।

(2) निर्धारण का प्रभारी राजस्व अधिकारी स्वयं या तहसीलदार या नायब-तहसीलदार के माध्यम से ऐसी रीति में जैसी वह उचित समझे प्रपत्र-5 और 6 में प्राप्त सूचना का सत्यापन करेगा और ऐसी सूचना का निम्नलिखित दस्तावेजों से भी मिलान कर सकता है :—

(क) सम्पत्ति कर और गृह कर रजिस्टर ;

(ख) दुकानदारों की बहियाँ ;

- (ग) स्वामियों, पट्टेधारियों और अभिधारियों के किराये खाते;
- (घ) प्रतिपाल्य-अधिकरणों, शासकीय रिसीवरों, स्थानीय प्राधिकारियों और अन्य बड़े स्वत्वधारियों द्वारा वसूल किया गया किराया;
- (ङ) अन्य खण्डों, निर्धारण वृत्तों या नगरों में इसी प्रकार के परिक्षेत्रों के लिए स्वीकृत आंकड़े;
- (च) भू-अभिलेख।

(3) यदि उप-नियम (2) द्वारा यथा अपेक्षित सत्यापन करने के पश्चात् निर्धारण के प्रभारी राजस्व अधिकारी का इस बात से समाधान हो जाता है कि प्रपत्र-5 और 6 में दी गई सूचना अविश्वसनीय नहीं है तो वह ऐसी सूचना या इसके ऐसे भाग को जो उस द्वारा सत्यापित किया गया है प्रपत्र-7 में समाविष्ट करवाएगा।

(4) यदि निर्धारण के प्रभारी राजस्व अधिकारी द्वारा चुने गए किसी द्योतक स्थल के सम्बन्ध में प्रपत्र 5 और 6 में दी गई सूचना विश्वसनीय नहीं पाई जाती है या ऐसी सूचना दी ही नहीं जाती है; तो वह ऐसे स्थल को द्योतक स्थलों की सूची से हटा देगा।

9. किराए के शुद्ध मूल्य की गणना [धारा 4 (12-2)].— चुने गए द्योतक स्थलों के किराए का शुद्ध मूल्य ऐसे स्थलों के वर्तमान वार्षिक किराए में से निम्नलिखित कटौतियाँ करने पर व्युत्पन्न राशि होगा :—

- (1) भवन या मशीनरी या दोनों पर, उनके मूल्य ह्रास को कम करने के पश्चात्, विनिहित पूंजी पर छः प्रतिशत का शुद्ध पारिश्रमिक;
- (2) गृह कर;
- (3) सम्पत्ति कर;
- (4) एक मास के कुल किराए से अनाधिक अनुरक्षण प्रभार।

स्पष्टीकरण:—जहाँ किसी स्थल से सम्बन्धित भवन और मशीनरी की लागत के विश्वस्त आंकड़े प्रत्यक्ष न हों या अन्यथा उपलब्ध न हों तो ऐसी स्थिति में मूल्यांकन और मूल्य ह्रास हिमाचल प्रदेश सरकार के लोक निर्माण विभाग के मानकों पर आधारित होंगे।

10. स्थलों की औसत बाजार कीमत का अट्ठधारण धारा [50 (ख) (2)].—अधिनियम की धारा 50 के खण्ड (ख) के उप-खण्ड (2) के प्रयोजन हेतु वर्ग की प्रत्येक श्रेणी के स्थलों की औसत बाजार कीमत निम्न प्रकार से होगी :—

- (क) जहाँ किसी श्रेणी के स्थलों के विक्रय मूल्य के आंकड़े उपलब्ध हों तो परिक्षेत्र में तत्समय प्रवृत्त माप के अनुसार निर्धारण से तुरन्त पूर्व के दस वर्षों के दौरान ऐसे स्थलों के विक्रय मूल्य के प्रति मरला, बिस्वा, विस्वांसी या सरसाही की औसत के अनुसार;
- (ख) जहाँ किसी श्रेणी के स्थलों के विक्रय मूल्य के आंकड़े उपलब्ध न हों तो परिक्षेत्र में तत्समय प्रवृत्त माप के अनुसार निर्धारण से तुरन्त पूर्व के दस वर्षों के दौरान उसी प्रकार के वर्ग की श्रेणी के निकटतम खण्ड या निर्धारण वृत्त में ऐसे स्थलों के विक्रय मूल्य के प्रति मरला, बिस्वा, विस्वांसी या सरसाही की औसत के अनुसार; और
- (ग) जहाँ किसी निकटतम निर्धारण वृत्त या खण्ड के उसी प्रकार के किसी वर्ग, श्रेणी और परिक्षेत्र के स्थल के विक्रय मूल्य के आंकड़े उपलब्ध न हों तो परिक्षेत्र में तत्समय प्रवृत्त माप के अनुसार निर्धारण से तुरन्त पूर्व के दस वर्षों के दौरान उसी खण्ड या निर्धारण में जहाँ स्थल स्थित है, सभी वर्गों की उसी श्रेणी के ऐसे स्थलों के विक्रय मूल्य के प्रति मरला, बिस्वा, विस्वांसी या सरसाही की औसत के अनुसार।

11. विशेष निर्धारण का मान [धारा 50].—विशेष निर्धारण या उसके परवर्ती मणोधन का प्रभारी राजस्व अधिकारी उसके पश्चात् अधिनियम की धारा 50 में निर्दिष्ट मान के अनुसार निर्धारण वृत्त या खण्ड के प्रत्येक वर्ग की श्रेणी के लिए विशेष निर्धारण का मान निर्धारित करेगा।

12. निर्धारण का क्षेत्र.—(1) जहां किसी खसरा नम्बर का कोई भाग विशेष निर्धारण हेतु दायी हो तो विशेष निर्धारण के लिए उस भाग का वह क्षेत्र लिया जाएगा जिस में फसल के काटने के दौरान विशेष निर्धारण किया गया हो।

(2) यथास्थिति किसी, खण्ड या निर्धारण वृत्त में विशेष निर्धारण का कुल क्षेत्र उस भाग का वह क्षेत्र होगा जिसमें फसल काटने के दौरान विशेष निर्धारण किया गया हो।

13. कतिपय संपदाओं का निरीक्षण [धारा 64 (ख)].—विशेष निर्धारण के प्रस्ताव करने से पूर्व निर्धारण का प्रभारी राजस्व अधिकारी प्रत्येक संपदा जिसमें 25 से अधिक खसरा नम्बर विशेष निर्धारणाधीन हों का विशेष निरीक्षण करेगा और ऐसे निरीक्षण के सम्बन्ध में टिप्पणी अभिलिखित करेगा।

14. विशेष निर्धारण के प्रतिवेदन का तैयार करना [धारा 64 (ख)].—(1) जैसे ही आवश्यक आंकड़े एकत्रित कर लिए जाएं एक विशेष निर्धारण प्रतिवेदन तैयार किया जाएगा और आयुक्त के माध्यम से पृथक से प्रत्येक निर्धारण वृत्त के लिए प्रारम्भिक अनुमोदन हेतु वित्त आयुक्त को भेजा जाएगा।

(2) प्रतिवेदन में अन्य बातों के अतिरिक्त प्रत्येक खण्ड या निर्धारण वृत्त के सम्बन्ध में निम्नलिखित बातें होंगी :—

- (i) विभिन्न वर्गों के अधीन प्रत्येक श्रेणी के लिए निर्धारण वृत्त के प्रत्येक खण्ड के लिए प्रस्तावित विशेष निर्धारण का मान ;
- (ii) ऐसे स्थलों की स्थिति में जिनके किराए के शुद्ध मूल्य को निर्धारित नहीं किया जा सकता है, इस प्रकार के विभिन्न वर्गों के अधीन प्रत्येक श्रेणी की औसत बाजार कीमत ;
- (iii) विभिन्न वर्गों के अधीन प्रत्येक श्रेणी के स्थलों के औसत किराए का शुद्ध मूल्य।

(3) उप नियम (2) में निर्दिष्ट सूचना प्रपत्र 9 में भी दी जाएगी।

15. वित्त आयुक्त द्वारा प्रारम्भिक अनुमोदन किए जाने के पश्चात् प्रकाशित किए जाने वाले निर्धारण प्रतिवेदन का सारांश [धारा 64 (ख)].—(1) विशेष निर्धारण प्रतिवेदन में समाविष्ट अपने प्रस्ताव के सम्बन्ध में वित्त आयुक्त से प्रारम्भिक अनुमोदन प्राप्त करने पर निर्धारण का प्रभारी राजस्व अधिकारी, निम्नलिखित को समाविष्ट करते हुए वित्त आयुक्त द्वारा यथा अनुमोदित या उन्मत्तरित प्रतिवेदन का हिन्दी में संक्षिप्त सार तैयार करेगा :—

- (i) आधार भूत आंकड़े जिन के आधार पर स्थल के किराए के शुद्ध मूल्य की गणना की गई है, अनुमत कटौतियां और बिक्री द्वारा यथा दर्शाया गया विभिन्न वर्गों के अधीन विभिन्न श्रेणी की भूमि का मूल्य ;
- (ii) ऐसे स्पष्ट परन्तुक्त सहित किसी विशेष संपदा के लिए प्रस्तावित दरें विशेष निर्धारण को अन्तिम रूप दिए जाने से पूर्व परिवर्तित की जा सकती है, ऐसे संक्षिप्त स्पष्टीकरण सहित, जैसा आवश्यक हो, विभिन्न वर्गों के अधीन प्रत्येक श्रेणी के लिए प्रस्तावित कुल निर्धारण और औसत राजस्व दरें ;
- (iii) सामान्य तथ्य जिन पर प्रस्तावित वास्तविक निर्धारण की कुल राशि तथा मात्रा आधारित है नामतः मूल्यों में वृद्धि, नवीन अभि वृद्धि और भूमि से अधिक आय।

(2) इस सारांश की प्रतियां डाक द्वारा सम्बन्धित क्षेत्र की समस्त पंचायतों के प्रधानों, लम्बरदारों, भू-स्वामियों के संगठनों, उक्त क्षेत्र का प्रतिनिधित्व करने वाले लोक सभा, राज्य सभा, विधान सभा और स्थानीय निकायों के सदस्यों को यह सूचना देते हुए भेजी जाएगी। प्रस्तावित निर्धारण के विरुद्ध अभ्यावेदन या सम्बन्ध में आक्षेप इसके डाक में डालने की तिथि से दो मास के भीतर निर्धारण के प्रभारी राजस्व अधिकारी को भेजे जाने चाहिए।

(3) ऐसे सभी अभ्यावेदनों और आक्षेपों पर निर्धारण के प्रभारी राजस्व अधिकारी द्वारा विचार किया जाएगा जो उन्हें अपने विचारों सहित अन्तिम रूप देने हेतु वित्त आयुक्त को भेजेगा।

16. परिवर्तन की अनुमति [धारा 64 (ख)].—यथास्थिति किसी खण्ड या निर्धारण वृत्त के प्रत्येक वर्ग और श्रेणी के सम्बन्ध में वित्त आयुक्त द्वारा अन्तिम रूप से पुष्ट विशेष निर्धारण को निर्धारण के प्रभारी राजस्व अधिकारी द्वारा 5 प्रतिशत के किसी भी प्रकार के अन्तर सहित अधिरोपित किया जाएगा।

17. जोतों के लिए विशेष निर्धारण का वितरण [धारा 64 (ख)].—यथास्थिति किसी खण्ड या निर्धारण वृत्त के किसी विशेष वर्ग की श्रेणी की विभिन्न जोतों के सम्बन्ध में वित्त आयुक्त द्वारा अन्तिम रूप से स्वीकृत निश्चित विशेष निर्धारण का वितरण किए जाने से पूर्व निर्धारण का प्रभारी राजस्व अधिकारी नए वितरण की रीति पर निर्णय लेने हेतु सम्बन्धित भू-स्वामियों की प्रथा और इच्छाओं की जांच करेगा और जहां तक व्यवहार्य एवं न्यायोचित हो भू-स्वामियों की प्रथा और इच्छाओं को ध्यान में रखेगा। निर्धारण का प्रभारी राजस्व अधिकारी प्रत्येक संपदा के लिए विशेष निर्धारण का जोतों के अनुसार वितरण की रीति के बारे में आदेश का प्रारूप तैयार करेगा तथा निर्देश देगा कि विशेष निर्धारण के वितरण का अभिलेख प्रपत्र-8 में तैयार किया जाये।

(2) इस प्रकार तैयार किया गया अभिलेख, इसकी एक प्रति सम्पदा के नम्बरदार को भेजकर और एक प्रति यथास्थिति, खण्ड या निर्धारण वृत्त में और जहां तक संभव हो सम्पदा के निकट सहज दृश्य स्थान पर चिपका कर प्रकाशित किया जाएगा। एक प्रति पटवारी को भी भेजी जाएगी।

(3) नए वितरण के सम्बन्ध में पटवारी की चालू जमाबन्दी की प्रति के अभ्युक्ति के स्तम्भ में सम्बद्ध खेवट और खसरा नम्बरों के सामने लाल स्याही से आवश्यक टिप्पणी अभिलिखित की जाएगी ताकि अगली चार साला जमाबन्दी में इसका इन्द्राज किया जा सके।

भाग-ग

रीति जिसमें विशेष निर्धारण घोषित किया जाएगा

18. विशेष निर्धारण की औपचारिक घोषणा [धारा 64 (घ)].—(1) नियम 17 (2) के अधीन कार्यवाई करने के पश्चात् प्रत्येक खण्ड या सम्पदा पर आधारित विशेष निर्धारण की औपचारिक घोषणा निर्धारण के प्रभारी राजस्व अधिकारी द्वारा किसी निश्चित स्थान और निर्दिष्ट तिथि को की जाएगी जिस अवसर और स्थान पर नम्बरदार और संपदा से सम्बन्धित अन्य व्यक्तियों को बुलाया जाएगा।

(2) प्रत्येक सम्पदा के नम्बरदार को खण्ड या सम्पदा से सम्बन्धित भविष्य में किए जाने वाले विशेष निर्धारण और किसी अन्य अतिरिक्त आवश्यक समझे जाने वाले वितरण को दर्शाते हुए ज्ञापन दिया जाएगा।

(3) फल की सूचना, जिसमें नया विशेष निर्धारण प्रभावी होगा, नम्बरदार और अन्य हितबद्ध व्यक्तियों को दी जाएगी और इस तथ्य की नम्बरदार को दिए गए ज्ञापन में प्रविष्टि की जायेगी।

भाग-घ

प्रकीर्ण

19. विशेष निर्धारण की अवधि.—जब तक वित्त आयुक्त द्वारा किसी विशिष्ट मामले में अन्यथा निर्देशित न हो, किसी जिले में विशेष निर्धारण सामान्यतः दस वर्षों तक विद्यमान रहेगा और उस समय तक प्रवृत्त रहेगा जब तक नया नहीं किया जाता।

20. बन्दोबस्त अधिकारी की विहित प्रपत्र में अतिरिक्त आवश्यक सूचना समावेश करने की शक्ति [धारा 64. (ख)].—विशेष निर्धारण के लिए वांछित सूचना प्रपत्र-1 से 9 तक में एकत्र की जाएगी, परन्तु निर्धारण का प्रभारी राजस्व अधिकारी इन प्रपत्रों में कोई अन्य ऐसी सूचना जिसे वह आवश्यक समझता हो, समाविष्ट करने हेतु सक्षम होगा।

21. सन्देह की स्थिति में क्षेत्र की नपाई करना [धारा 64 (ख)].—संदेह की स्थिति में किसी खमरा नम्बर का विशेष निर्धारणाधीन क्षेत्र उचित रूप से मापा जाएगा फिर अभिलिखित किया जाएगा ।

22. विशेष निर्धारण के दौरान गैर कृषि प्रयोजनार्थ रखे गई नयी भूमि पर भी विशेष निर्धारण का परिमाण लागू होगा [धारा 64 (ख)].—विशेष निर्धारण के प्रवृत्त रहने की अवधि के दौरान नियम 4 (2) (क) से (ट) तक में उल्लिखित भूमि के नए स्थलों या सम्भाव्य निर्माण स्थलों जिन्हें गैर कृषि प्रयोजनार्थ रखा गया हो को समाहर्ता द्वारा एक फसल से दूसरी फसल तक के लिए यथास्थिति, प्रत्येक खण्ड या निर्धारण वृत्त के प्रत्येक वर्ग की श्रेणियों में वर्गीकृत किया जाएगा और उन स्थलों के सम्बन्ध में उस समय देय भू-राजस्व का परिमाण प्रवृत्त होगा ।

प्रपत्र-2

(नियम 20 देखें)

गैर-कृषि प्रयोजनार्थ रखी गई या उससे भिन्न प्रयोग में जिसके लिए सामान्य निर्धारण प्रवृत्त है, लाई जा रही ऐसी भूमि के विक्रय या पट्टे पर दिए जाने के संव्यवहार के विवरण को दर्शाने वाली विवरणी संख्या 2 जिस पर विशेष निर्धारण किया जाना है

.....नगर या गांवहृदबन्दी संख्यातहसीलनिर्धारण वृत्तजिलावर्ष 19

क्रम सं०	नापांतरण और क्रम संख्या	संक्षेप में ग्रन्थ संक्रांता और परहस्त प्राप्त का विवरण	प्रतिफल धन										संव्यवहार अभ्युक्तियों की तिथि	
			खसरा संख्या और भूमि की किस्म या प्रयोजन जिस हेतु इसे रखा गया है		विक्रय के लिए		पट्टे के लिए							
			भूमि के लिए	भवन के लिए	कुल	भूमि के लिए	भवन के लिए	कुल	प्रति वर्ष					
			रुपये	रुपये	रुपये	रुपये	रुपये	रुपये	रुपये	रुपये	रुपये	रुपये		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			

टिप्पणी:—विक्रय के सभी संव्यवहारों की पहले प्रविष्टि की जायेगी और उसके पश्चात् पट्टेदारी की।

प्रपत्र-3

(नियम 20 देखें)

खण्डनगरनिर्धारण वृत्ततहसीलजिला में वर्ष 19में विशेष
निर्धारण के लिए क्षेत्र का योग और वार्षिक किराया

1. गैर कृषि प्रयोजन का स्वरूप
2. मिनेका
3. होटल/रेस्तरां

प्रपत्र-1

(नियम 20 देखें)

गर कृषि प्रयोजनार्थ रखी गई या उससे भिन्न प्रयोग में जिसके लिए सामान्य निर्धारण प्रवृत्त है, लाई जा रही ऐसी भूमि के विवरण को दर्शाने वाली विवरणी संख्या-1 जिस पर विशेष निर्धारण किया जाना है

.....नगर या गांव.....हदबन्दी संख्या.....आवादी.....तहसील.....निर्धारण प्रवृत्त
.....जिला,.....वर्ष 19.....के लिए।

क्रमवार खसरा संख्या जिन्हें गैर कृषि प्रयोजनार्थ रखा गया है या उससे भिन्न प्रयोग में लाया जा रहा है जिसके लिए सामान्य निर्धारण प्रवृत्त है	1	2	3	4	5	6	7	8
गृह और निर्माण की संख्या जिन्हें स्थल पर पहले गृह और सम्पत्ति कर के लिए बताया गया है								
अन्तिम जमाबन्दी में वर्तमान खेवट की क्रम संख्या								
कुल गैर कृषि प्रयोजन के स्वरूप महित विशेष निर्धारण के लिए दायी है								
वह भाग जो भूमि कर क्रिसम सहित जोप क्षेत्र								
स्वामी का विवरण								

काशतकार, अभिधारी या कब्जाधारी व्यक्ति का विवरण एक से अधिक अभिधारी आदि होने की स्थिति में प्रत्येक के कब्जे में क्षेत्र की सीमा और क्रिसम	9	10	11	12	13	14	15	16
वार्षिक किराया या भूमि का किराया								
पहले ही अदा किए जा रहे वार्षिक करों की राशि								
गृह कर								
सम्पत्ति कर								
कुल								
रुपये								
पहले ही निर्धारित किए गए सामान्य भू-राजस्व की राशि								
अभिलिखित आंकड़ों की विश्वमनीयता और वर्ग जम में इस स्थल को रखा जाना है, के सम्बन्ध में वृत्त राजस्व अधिकारी का विचार और हस्ताक्षर								

4. पेट्रोल पम्प
5. कारखाने
6. दुकान
7. दुकानों व निवास स्थान
8. गृह
9. बागले
10. छकड़े, तांगे या मोटरों के अड़्डे और गाड़ियों आदि खड़े करने का स्थान
11. ईंटों के भट्टे
12. अन्य गैर कृषि प्रयोजन
13. सम्भाव्य निर्माण स्थल
14. धार्मिक स्थान
15. अन्य सार्वजनिक स्थान
16. चिकित्सालय और मान्यता प्राप्त शैक्षणिक संस्थाएं
17. छावनियों सहित सरकारी भवन
18. सार्वजनिक सड़कें, सिंचाई नहरें और नालियां आदि
19. लघु कुटीर उद्योग
20. प्राचीन ग्रामीण स्थल जो सदैव राजस्व से मक्त रहे हैं
21. शमशान घाट और कब्रिस्तान
22. जोड़

भाग "क" निर्धारण योग्य और अन्य कुल क्षेत्र

निर्धारण योग्य क्षेत्र

अन्य क्षेत्र

एकड़ों या बीघों में जोड़

सरकार के विभागों द्वारा धारित

सरकार के	स्थानीय	पूर्ति और	अन्य
स्वामित्वाधीन	निकायों द्वारा	सार्वजनिक	प्रयोजनार्थ
क्षेत्र	धारित क्षेत्र	प्रयोजनार्थ	

अन्य द्वारा निर्धारण योग्य प्रयोजनार्थ धारित

2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 16 17 18 19 20 21

स्थानीय निकायों के स्वाभिवाधिन कुल क्षेत्र

निजी व्यक्तियों या निकायों के स्वाभिवाधिन क्षेत्र

भाग-ख-वर्ष के अनुसार निर्धारण योग्य क्षेत्र

वर्ग 1
वर्ग 2
वर्ग 3
वर्ग 4
वर्ग 5

भाग-ग-भूमि किराया

क्षेत्रजिस पर भूमि किराया लगता है

कुल वार्षिक भूमि किराया

वर्ग 1
वर्ग 2
वर्ग 3
वर्ग 4
वर्ग 5

प्रति बिस्वा औसत भूमि किराया

वर्ग 1
वर्ग 2
वर्ग 3
वर्ग 4
वर्ग 5

भाग-क-निर्धारण योग्य और अन्य कुल क्षेत्र

भात-ब-मिश्रित किराया

थल और भवन पर
लगने वाले मिश्रित
किराया वाला क्षेत्र
वर्ग 1
वर्ग 2
वर्ग 3
वर्ग 4
वर्ग 5

कुल वार्षिक मिश्रित
किराया
वर्ग 1
वर्ग 2
वर्ग 3
वर्ग 4
वर्ग 5

प्रति बिस्वा वार्षिक
औसत मिश्रित
किराया
वर्ग 1
वर्ग 2
वर्ग 3
वर्ग 4
वर्ग 5

प्रपत्र-4

(नियम 20 देखें)

वर्ष 19.....से 19.....तक के लिए विक्रय या पट्टे की राशि की औसत प्रदर्शित करने वाली विवरणी संख्या 4
वर्ग.....खण्ड.....नगर.....निर्धारण वृत्त.....तहसील.....जिला.....

प्रयोजन का स्वरूप	संव्यवहार के अंगीन कुल क्षेत्र	कुल मुआवजा	जोड़	केवल प्रति एकड़	भूमि की औसत प्रति एकड़	अभ्युक्तियां
1	2	3	4	5	6	7
		भूमि के लिए भवन के लिए				8

सिनेमा
होटल और रैस्तरां
पेट्रोल पम्प
कारखाने
उत्कान एवं निवास
न्याय

1 2 3 4 5 6 7 8

आवासीय गृह, आवासीय बंगले
छकड़े, तांगे, मोटर या अन्य प्रकार
के अट्टे या गाड़ियां आदि खड़े
करने का स्थान।

ईंटों के भट्टे या वह भूमि जहां से
ईंटें बनाने के लिए मिट्टी लाई जाती
है।

अन्य गैर-कृषि प्रयोजन
सम्भाव्य निर्माण स्थल

पट्टेदारी :

निर्देश

होटल और रेस्तरां

पट्टोल पम्प

कारखाने

दुकानें

दुकान एवं निवास गृह

आवासीय गृह

आवासीय बंगले

छकड़े, तांगे, मोटर या अन्य प्रकार के अट्टे

या गाड़ियां आदि खड़े करने का स्थान।

ईंटों के भट्टे या वह भूमि जहां से

ईंट बनाने के लिए मिट्टी लाई जाती

है।

अन्य गैर-कृषि प्रयोजन

सम्भाव्य निर्माण स्थल

टिप्पणी :—पट्टेदारी की स्थिति में औसत मुआवजा राशि वार्षिक होगी।

प्रपत्र-5

(नियम 20 देखें)

प्रश्न माला जिन्का उत्तर भू-स्वामी द्वारा दिया जाएगा

1. भूस्वामी का नाम व पता या
पट्टाधारी का नाम व पता, यदि कोई हो या
अभिधारी का नाम और पता, यदि कोई हो
2. खसरा संख्या सहित निर्धारित किए जाने वाले स्थल का क्षेत्र
3. वर्तमान निर्धारण
4. वर्तमान प्रयोजन हेतु इस स्थल को कब से लाया गया था
5. क्या स्थल पर कोई भवन निर्माण मशीनरी आदि बनाई या लगाई गई है, वह कबकिसी द्वारा और किस लागत पर बनाई या लगाई गई है। इसके साथ ही स्थल पर जो भवनमशीनरी इत्यादि है उस का विवरण भी दें। भवन आदि पर जो राशि खर्च की गई है उसके बारे में यदि कोई दस्तावेजीय प्रमाण है तो उस का विवरण भी दें। यदि आप के पास इसका दस्तावेजीय प्रमाण नहीं है तो कौन से अन्य साक्ष्य हैं।
6. इनके सम्बन्ध में निम्नलिखित को आप कौन से करों का भुगतान कर रहे हैं:

- (क) सरकार को
- (ख) नगरपालिका को
- (ग) जिला परिषद् को
- (घ) छावनी परिषद् को
- (ङ) ग्राम पंचायत को
- (च) किसी अन्य प्राधिकरण को

क्या आपने इन करों में से किसी कर के सम्बन्ध में इस सम्पत्ति के मूल्य के बारे में कोई घोषणा की है यदि ऐसा है तो उसका विवरण दें

7. वर्तमान प्रयोजन में लान से पूर्व इस स्थल की क्या कीमत थी
8. आपके विचार में निम्नलिखित की वर्तमान बाजार कीमत कितनी है।—

- (क) केवल स्थल की
- (ख) इस स्थल पर के भवन इत्यादि की

9. यदि आपने इस स्थल को किसी दूसरे पक्ष को पट्टे पर दिया है तो उसका नाम, पता तथा निम्न- लिखित के बारे में विवरण दें :—

- (1) क्या आप और पट्टेदार के बीच कोई इकरार नामा निष्पादित किया गया है
- (2) पट्टेदार द्वारा अदा किया जाने वाला वार्षिक किराया
- (3) पट्टे की अवधि
- (4) क्या किराया केवल स्थल का ही है या भवन इत्यादि सहित स्थल का
- (5) पट्टा विलेख की प्रति

10. यदि आपने स्थल तथा भवन को दूसरे पक्ष को पट्टे पर नहीं दिया है तो कृपया उसके बारे में निम्न- लिखित अपेक्षित सूचना दें :—

- (1) सम्पत्ति से कुल वार्षिक किराया
- (2) आप द्वारा भवनों के अनुरक्षण पर उभगत वार्षिक खर्च
- (3) इस सम्पत्ति से शुद्ध वार्षिक आय

11. यदि स्थल पर भवन तथा मशीनरी है तो अकेले स्थल अथवा भवनों और मशीनरी महित स्थल का वार्षिक किराया आपके अनुसार कितना होना चाहिए।

प्रपत्र-6

(नियम 20 देखें)

प्रश्न माला जिसका उत्तर स्थल या स्थल पर के निर्माणों के पट्टेदार या अभिदाता द्वारा दिया जाएगा,

1. पट्टेदार या अभिदाता का नाम और पता
2. स्वामी का नाम और पता
3. स्थल में समाविष्ट खसरा संख्या के क्षेत्र का जोड़
4. पट्टे पर लिए गए स्थल का क्षेत्र और खसरा संख्या
5. क्या आपने भूमि और इस पर के निर्माणों, या केवल भूमि को या केवल निर्माण को पट्टे पर लिया है? आप द्वारा पट्टे या किराए पर लिए गए स्थल अथवा निर्माण का विवरण दें।
6. यदि आपने पट्टा विलेख निष्पादित किया है तो इसकी एक प्रति संलग्न करें
7. इसका आप वार्षिक किराया कितना देते हैं भुगतान की रसीदें भी साथ लगाएँ
8. यदि आपने केवल स्थल को ही पट्टे पर लिया है और भवनों और मशीनरी को स्वयं बनाया है तो इन भवनों और मशीनरी का मूल्य बताएं
9. क्या आप इस संपत्ति के लिए जो कि पट्टे पर ली गई है पट्टा राशि के अतिरिक्त निम्नलिखित को कोई कर देते हैं :-

- (क) सरकार
- (ख) कोई अन्य स्थानीय प्राधिकरण
- (ग) यदि ऐसा है तो पूर्ण विवरण दें

पत्र-9

(निधम 20 देखें)

क्रम संख्या	प्रयोजन की किस्म	वर्ग	निर्धारण वस्तु-तटमाल				परीक्षणों के अनुसार प्रति मरला या बिस्वा औसत निर्धारण का मार।
			स्थलों के प्रत्येक वर्ग के लिए प्रति बिस्वा कुल प्रति किराए की मोमा	किराए के शुद्ध मूल्य की गणना करने के लिए चुन गए छोटक स्थलों का प्रति मरला अथवा बिस्वा कुल किराया	रूपरे में अधिक नहीं	रूपरे में अधिक नहीं	
1	2	3	4	5	6	7	8

प्रति मरला अथवा बिस्वा औसत माफिट मूल्य विवरण 4 के अनुसार

विवरण संख्या 4 के अनुसार प्रति मरला या बिस्वा औसत बाजार मूल्य निम्न किस्म के प्रत्येक वर्ग के लिए

उसी खण्ड या निधम वृत्त में	निकटतम खण्ड या निधम वृत्त में	खण्ड या निर्धारण वृत्त में सभी किस्मों के वर्ग के लिए	प्रस्तावित विजय निर्धारण का मान	क्षेत्र	कुल प्रस्तावित विजय निर्धारण	अभ्युक्तिता
9	10	11	12	13	14	15

[authorised English text of the Himachal Pradesh Bhoorajasva (Vishesh Nirdharan) Niyam, 1982, as required under article 348 (3) of the Constitution of India]

THE HIMACHAL PRADESH LAND REVENUE (SPECIAL ASSESSMENT) RULES, 1982

PART A—PRELIMINARY

1. *Short title*—These rules may be called the Himachal Pradesh Land Revenue (Special Assessment) Rules, 1982.

2. *Definitions*.—In these rules, unless the context otherwise requires,—

- (i) 'Act' means the Himachal Pradesh Land Revenue Act, 1953 (6 of 1954);
- (ii) 'Form' means a form appended to these rules;
- (iii) 'site' means the piece of land, whether built upon or not, liable to special assessment under the Act;
- (iv) 'block' means a sub-division of an assessment circle;
- (v) 'Potential building site' means a site lying vacant and out of use;
- (vi) all other words and expressions used but not defined herein shall have the meaning respectively assigned to them in the Act.

3. *Unit of assessment*.—(1) The unit of special assessment shall be either assessment circle or a block.

(2) The Revenue Officer in-charge of assessment may divide assessment circles into blocks having regard to the following factors:—

- (i) importance of situation;
- (ii) extent of development;
- (iii) categories of land; and
- (iv) density of population.

PART-B—METHOD OF SPECIAL ASSESSMENT

4. *Division of sites into categories* [Section 4 (12-A)].—For the purposes of assessment of land revenue sites in a block or assessment circle shall be divided into the following categories:—

- (1) land that has been put to use different from that for which an assessment is in force;
- (2) land that has been put to the following non-agricultural uses, whether already assessed to land revenue or not:—
 - (a) Cinemas;
 - (b) Hotels or Restaurants;
 - (c) Petrol Pumps;
 - (d) Factories;
 - (e) Shops;
 - (f) Shop-cum-residences;
 - (g) Residential Houses;
 - (h) Residential bungalows;
 - (i) Cart, tonga, motor or other stands or landing grounds;
 - (j) Brick-kilns and land from which earth is taken for bricks;
 - (k) other non-agricultural uses;
 - (l) potential building sites.

5. *Categories of sites to be grouped into classes* [Section 4 (12-A)].—(1) All sites under each category in a block or assessment circle may be classified as follows:—

- Class-I—Sites situated in exceptionally good localities and fetching exceptionally high rent.
- Class-II—Sites situated in good localities and fetching good rent.
- Class-III—Sites situated in ordinary localities and fetching medium rent.
- Class-IV—Sites situated in bad localities and fetching low rent.
- Class-V—Sites situated in exceptionally backward localities and fetching exceptionally low rent.

(2) Sites of various categories, wholly under the possession of the owners of which the alleged rent is found to be collusive or otherwise not reliable, shall be classified under sub-rule (1) according to the localities and their own importance.

(3) The Tehsildar or Naib-Tehsildar, incharge of the block or assessment circle, as the case may be will be responsible for the preliminary classification of sites. The Revenue Officer in-charge of assessment will finalise this classification and, in doing so, will personally verify at least five per cent sites of each class.

6. *Net letting value to be calculated on the basis of selected representative sites* [Section 4 (12-A)].—(1) Not more than six representative sites of each class of a category in the block or assessment circle, as the case may be, may be selected by the Revenue Officer in-charge of assessment and the net letting value of every such site shall be calculated in the manner hereinafter described.

(2) The average net letting value of the representative site shall be applied to all the sites of that class of the category in the block or assessment circle, as the case may be.

7. *Factors to be considered in calculating net letting value* [Section 4 (12-A)].—(1) In calculating the net letting value of a representative site, regard shall be had to the following factors:—

- (a) the present annual rent of the site;
- (b) the nature of the use to which the site has been put;
- (c) the capital investment on buildings, machinery or other structures on the site.

(2) The data required for the purpose referred to in sub-rule (1) may be collected in Forms I, III and VII.

8. *Furnishing of information* [Section 4(12-A)].—(1) Every owner and lessee of a selected representative site shall, when required by the Revenue Officer in-charge of assessment or a Tehsildar or a Naib-Tehsildar, furnish information in Forms V and VI in order to enable such officer to determine the net letting value thereof.

(2) The Revenue Officer in-charge of assessment shall, by himself or through the Tehsildar or Naib-Tehsildar, verify the information received in Forms V and VI in such a manner as he deems fit and may also tally such information with the following documents:—

- (a) land records;
- (b) shopkeeper's books;
- (c) rent accounts of owners, lessees and tenants;
- (d) rents realised by the Court of Wards, Official Receiver, Local Authorities and other large properties;
- (e) figures accepted for similar localities in other blocks, assessment circle or towns;
- (f) property tax and house tax registers.

(3) If after verification as required by sub-rule (2), the Revenue Officer in-charge of assessment is satisfied that the information furnished in Forms V and VI is not unreliable, the shall cause such information or such part of it as has been verified by him to be incorporated in Form VII.

(4) If in respect of any selected representative site the information furnished in Forms V and VI is found to be not reliable by the Revenue Officer in-charge of assessment or such information is not furnished at all he shall exclude such site from the list of representative sites.

9. *Calculation of net letting value [Section 4(12-A)].*—The net letting value of selected representative sites shall be the amount derived after making the following deductions from the present annual rent of such sites:—

- (i) fair remuneration at six per cent for the capital invested on building or machinery or both after deducting the depreciation on their value;
- (ii) house tax;
- (iii) property tax;
- (iv) maintenance charges not exceeding one month's gross rent.

Explanation.—Where no reliable data regarding the cost of building and machinery on a site is forthcoming or is otherwise not available, valuation and depreciation shall be based on the standards of Public Works Department of the H. P. State.

10. *Determination of average market value of sites [Section 50 (b) (ii)].*—For purposes of sub-clause (ii) of clause (b) of section 50 of the Act, the average market value of sites in each class of a category shall be:—

- (a) where data regarding the sale price of sites is available in a class, the average per marla, biswa, biswansi or sarsahi, according to the measure in force for the time being in the locality, of the sale price of such sites during the ten years immediately preceding the assessment;
- (b) where no data regarding the sale price of sites is available in a class, the average per marla, biswa, biswansi or sarsahi, according to the measure in force for the time being in the locality, of the sale price of sites in a similar class, category and locality in the nearest block or assessment circle during the ten years immediately preceding the assessment; and
- (c) where no data regarding the sale price of sites in a similar class, category and locality in the nearest block or assessment circle is available the average per marla, biswa, biswansi or sarsahi, according to the measure in force for the time being in the locality, of the sale price of sites in the same class in all the categories of the same block or assessment circle in which the sites are situated, during the ten years immediately preceding the assessment.

11. *Scale of special assessment (Section 50).*—The Revenue Officer in-charge of special assessment or subsequent revision thereof will then work out the scale of levy of special assessment for each class in the block or assessment circle according to the scales laid down in section 50 of the Act.

12. *Area to be assessed.*—(1) Where a part of khasra number is liable to special assessment the area for special assessment shall be the area of that part during the harvest in which the special assessment is made.

(2) The total area to be specially assessed in a block or assessment circle, as the case may be, shall be the area that is liable to special assessment during the harvest in which the special assessment is made.

13. *Inspection of certain estates.*—Before making his proposals for special assessment the Revenue Officer in-charge of assessment shall make a special inspection of every estate in which more than 25 khasra numbers are liable to special assessment and record a note of such inspection.

14. *Preparation of special assessment reports [Section 64(b)].*—(1) A special assessment report shall be prepared and submitted to the Financial Commissioner through the Commissioner for preliminary approval separately for each assessment circle as soon as the necessary data has been collected.

(2) The report shall, amongst other matters, state in respect of each block or assessment circle:—

- (i) the average net letting value of sites for each class under various categories;
- (ii) in the case of sites, the net letting value of which cannot be determined, the average market value of such sites for each class under various categories;
- (iii) the scale of special assessment proposed for each block in the assessment circle for each class under various categories.

(3) The information referred to in sub-rule (2) shall also be given in Form IX.

15. *Abstract of assessment report to be published after its preliminary approval by Financial Commissioner.*—(1) On receipt of the preliminary approval of the Financial Commissioner to his proposal contained in the special assessment report, the Revenue Officer in-charge of assessment shall prepare brief abstract, in Hindi, of the report, as approved or modified by the Financial Commissioner, incorporating:—

- (i) the basic data on which the net letting value of sites has been calculated, deductions allowed and the value of land under various categories and belonging to different classes, as disclosed by sales;
- (ii) the total assessment and the average revenue rates proposed for each class under various categories with such brief explanations as may be necessary including the clear proviso that the rates proposed for any particular estate are liable to be varied before the special assessment is finalised;
- (iii) the general consideration on which the pitch and amount of the total actual assessment proposed are based, namely rise in prices, new development and greater return from the land.

(2) Copies of this abstract shall be supplied by post to Pradhan of all Gram Panchayats, Lambardars, organisations of landowners of the area concerned, Members of the Lok Sabha, Rajya Sabha, Vidhan Sabha and Local Bodies representing the said area, with the intimation that representations against, or objections to, the proposed assessment should be sent to the Revenue Officer in-charge of assessment within 2 months from the date of posting.

(3) All such representations and objections will be considered by the Revenue Officer in-charge of assessment who shall forward them with his views and the final report to the Financial Commissioner.

16. *Deviation allowed.*—The special assessment finally confirmed by the Financial Commissioner for each class and category in a block or assessment circle, as the case may be, shall be imposed by the Revenue Officer in-charge of assessment within a margin of 5 per cent either way.

17. *Distribution of special assessment over holdings.*—(1) Before making the distribution of fixed special assessment as finally sanctioned by the Financial Commissioner over the several

4. पेट्रोल पम्प
5. कारखाने
6. दुकान
7. दुकानों व निवास स्थान
8. गृह
9. बंगले
10. छकड़े, तोंगे या मोटरों के अड़्डे और गाड़ियां आदि लड़े करने का स्थान
11. ईंटों के भट्टे
12. अन्य गैर कृषि प्रयोजन
13. सम्भाव्य निर्माण स्थल
14. धार्मिक स्थान
15. अन्य सार्वजनिक स्थान
16. चिकित्सालय और मान्यता प्राप्त शैक्षणिक संस्थाएं
17. छावनियों सहित सरकारी भवन
18. सार्वजनिक सड़कें, सिंचाई नहरें और नालियां आदि
19. लघु कुटीर उद्योग
20. प्राचीन ग्रामीण स्थल जो सदैव राजस्व से मक्त रहे हैं
21. शमशान घाट और कब्रिस्तान
22. जोड़

भाग "क" निर्धारण योग्य और अन्य कृत क्षेत्र

निर्धारण योग्य क्षेत्र

अन्य क्षेत्र

एकड़ों या बीघों में जोड़

सरकार के विभागों द्वारा धारित

सरकार के	स्थानीय	पूर्ण और	अन्य
स्वामित्वाधीन क्षेत्र	निकायों द्वारा धारित क्षेत्र	सार्वजनिक प्रयोजनार्थ	प्रयोजनार्थ

अन्य द्वारा निर्धारण योग्य प्रयोजनार्थ धारित

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	17	18	19	20	21
स्थानीय निकायों के स्वामित्वाधीन कुल क्षेत्र	पूर्व और अन्य सावजनिक प्रयोजनों के लिए सुरक्षित अन्य प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त																			
निजी व्यक्तियों या निकायों के स्वामित्वाधीन क्षेत्र	पूर्व-प्रयोजनों के लिए सुरक्षित गैर कृषि या निर्धारण योग्य प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त																			
वर्ग 1 वर्ग 2 वर्ग 3 वर्ग 4 वर्ग 5	भाग-ख-वर्ष के अनुसार निर्धारण योग्य क्षेत्र																			
क्षेत्र जिस पर भूमि किराया लगता है	भाग-ग-भूमि किराया																			
कुल वार्षिक भूमि किराया	वर्ग 1 वर्ग 2 वर्ग 3 वर्ग 4 वर्ग 5																			
प्रति बिस्वा औसत भूमि किराया	वर्ग 1 वर्ग 2 वर्ग 3 वर्ग 4 वर्ग 5																			

4. पेट्रोल पम्प
5. कारखाने
6. दुकान
7. दुकानों व निवास स्थान
8. गृह
9. बंगले
10. छकड़े, तंगे या मोटरों के झड़्डे और गड़ियां आदि खड़े करने का स्थान
11. ईंटों के भट्टे
12. अन्य गैर कृषि प्रयोजन
13. सम्भाव्य निर्माण स्थल
14. धार्मिक स्थान
15. अन्य सार्वजनिक स्थान
16. चिकित्सालय और मान्यता प्राप्त शैक्षणिक संस्थाएं
17. छात्रावासों सहित सरकारी भवन
18. सार्वजनिक सड़कें, सिंचाई नहरें और नालियां आदि
19. लघु कुटीर उद्योग
20. प्राचीन ग्रामीण स्थल जो सदैव राजस्व से मक्त रहे हैं
21. शमशान घाट और कब्रिस्तान
22. जोड़

भाग "क" निर्धारण योग्य और अन्य कृत क्षेत्र

निर्धारण योग्य क्षेत्र

अन्य क्षेत्र

एकड़ों या बीघों में जोड़

सरकार के विभागों द्वारा धारित

सरकार के	स्थानीय	पूर्ति और	अन्य
स्वामित्वाधीन क्षेत्र	निकायों द्वारा धारित क्षेत्र	सार्वजनिक प्रयोजनार्थ	प्रयोजनार्थ

अन्य द्वारा निर्धारण योग्य प्रयोजनार्थ धारित

स्थानीय निकायों के स्वामित्वाधीन कुल क्षेत्र	पूर्व और अन्य सावजनिक प्रयोजनों के लिए सुरक्षित अन्य प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त	भाग-क-निर्धारण योग्य और अन्य कुल क्षेत्र	2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 16 17 18 19 20 21
निजी व्यक्तियों या निकायों के स्वामित्वाधीन क्षेत्र	पूर्व-प्रयोजनों के लिए सुरक्षित गैर कृषि या निर्धारण योग्य प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त	भाग-ख-वर्ष के अनुसार निर्धारण योग्य क्षेत्र	
वर्ग 1 वर्ग 2 वर्ग 3 वर्ग 4 वर्ग 5			
क्षेत्र जिस पर भूमि किराया लगता है	वर्ग 1 वर्ग 2 वर्ग 3 वर्ग 4 वर्ग 5	भाग-ग-भूमि किराया	
कुल वार्षिक भूमि किराया	वर्ग 1 वर्ग 2 वर्ग 3 वर्ग 4 वर्ग 5		
प्रति बिस्वा औसत भूमि किराया	वर्ग 1 वर्ग 2 वर्ग 3 वर्ग 4 वर्ग 5		

holdings of a class in particular category in a block or assessment circle, as the case may be, the Revenue Officer in-charge of assessment shall, in deciding the method of new distribution, enquire into the usage and the wishes of the landowners concerned and shall have regard to that usage and wishes of the landowners so far as may be practicable and equitable. The Revenue Officer in-charge of assessment shall, for each estate, draw up an order setting forth the method of distribution holding-wise of the special assessment and shall direct that a record of the distribution of special assessment be prepared in Form VIII.

(2) The record thus prepared shall be published by delivering a copy thereof to the Nambardar of the estate and by posting another copy at a conspicuous place in the block or assessment circle, as the case may be, and as close to the estate as is feasible. A copy shall also be supplied to the Patwari.

(3) Necessary notes regarding new distribution will also be recorded in the remarks column of the Patwari's copy of the current jamabandi in red ink against the relevant khewat and khasra numbers for incorporation in the next quadrennial jamabandi.

PART-C.—THE MANNER IN WHICH SPECIAL ASSESSMENT SHALL BE ANNOUNCED

18. *Formal announcement of special assessment.*—(1) After the action is taken under rule 17(2) a formal announcement of the special assessment imposed on each block or estate shall be made by the Revenue Officer in-charge of assessment at an appointed place and on a date specified to which the Nambardar and other persons interested of the estate shall be summoned.

(2) The Nambardar of each estate shall also be given memorandum, showing the future special assessment of the block or estate and any additional particulars deemed necessary.

(3) The harvest from which the new special assessment shall take effect shall be announced to the Nambardar and other persons interested and this fact shall be noted in the memorandum delivered to the Nambardar.

PART-D—MISCELLANEOUS

19. *Duration of special assessment.*—Unless otherwise directed by the Financial Commissioner in any specific case, the special assessment in a district shall ordinarily last for a period of ten years and shall remain in force till a new one is made.

20. *Power of Settlement Officer to incorporate additional necessary information in the prescribed forms.*—The information required for special assessment shall be collected in Forms I to IX but the Revenue Officer in-charge of assessment will be entitled to incorporate in these Forms any additional information that he deems necessary.

21. *Area to be measured in case of doubt [Section 64(b)].*—In case of doubt, the area under special assessment in any khasra number shall be properly measured and then recorded.

22. *Scales of special assessment to be applied to new land put to non-agricultural use during the currency of the special assessment. [Section 64(b)].*—During the period for which the special assessment remains in force, the new sites of land or potential building sites put to non-agricultural uses mentioned in rule 4(2) (a) to (k) from harvest to harvest shall be classified by the Collector into the classes of each category in the block or assessment circle, as the case may be, and the scale of special assessment of the class in that category shall be enforced on those sites in lieu of the land revenue payable at that time.

FORM I

(See Rule 20)

STATEMENT NO. 1 SHOWING DETAILS OF LAND TO SPECIALLY ASSESSED,
WHICH HAS BEEN PUT TO NON-AGRICULTURAL USE OR TO A USE DIFFERENT
FROM THAT FOR WHICH A GENERAL ASSESSMENT IS IN FORCE

Town or village.....Hadbast No.....Abadi.....Tehsil.....
Assessment Circle.....District.....for the year 19....

Khasra number in seriatim, which has been put to non-agri- cultural use or use different from that for which a general assessment is in force	Number of house or building already given at the spot for house or property tax	Number of present Khatauni in the latest Jamabandi	Number of present Khewat in the latest Jamabandi	Area			Owner with descrip- tion
				Total	That part which is liable to special assessment with kind of non- agricultural use	Remaining area with kind of soil	
1	2	3	4	5	6	7	8

FORM I—concl.

Cultivator, ten- ant or person in possession with description. In case of more than one tenant, etc., kind and extent of area under possession of each	Annual rent or ground rent	Amount of annual taxes			Amount of ordinary land revenue already assessed	Opinion of circle Revenue Officer with regard to reliability of recorded fi- gures and the class in which the site should be put with signature	Remarks
		House Tax	Property Tax	Total			
		Rs.	Rs.	Rs.	Rs.		
9	10	11	12	13	14	15	16

FORM II

(See Rule 20)

STATEMENT NO. II SHOWING DETAILS OF THE TRANSACTIONS OF SALE/LEASE OF LAND TO BE SPECIALLY ASSESSED WHICH HAS BEEN PUT TO NON-AGRICULTURAL USE OR TO A USE DIFFERENT FROM THAT FOR WHICH GENERAL ASSESSMENT IS IN FORCE

Town or village..... Hadbast No..... Tehsil..... Assessment
Circle..... District..... for the year 19..... to 19.....

Sr. Mutation No. number	Alienor and written short	Khasra No. and kind of soil or use to which it has been put	Consideration		
			For sales		
			For land	For building	Total
			Rs.	Rs.	Rs.

Money

For leases				Date of transaction	Remarks
For land	For build- ing	Total	per annum		
Rs.	Rs.	Rs.	Rs.		

Note.—All the transactions of sale should be entered first and then of leases. Internally the transactions pertaining to assessable area should be entered first.

FORM III

(See Rule 20)

TOTAL OF AREA AND ANNUAL RENT FOR SPECIAL ASSESSMENT IN THE YEAR 19 ..

Block..... Town..... Assessment Circle..... Tehsil..... District.....

Kind of non-agricultural use	Cinemas	Hotels, Restaurants	Petrol pump	Factories	Shops	Shop-cum-houses	Houses
1	2	3	4	5	6	7	8

Part A total assessable and other area

Assessable area

Other area

(Total in acres/
bighas)Held by Go-
vernment De-
partments.

Areas owned by Government	Held by local bodies	For charitable and public purposes
		For other purposes

Held by others
for assessable
purposes.

Kind of non-agricultural use	Bungalows	Cart, tonga, or motor stands and landing grounds	Brick-kilns	Other non-agricultural use	Potential building sites	Religious places	Other public places
1	9	10	11	12	13	14	15

Part A—Total assessable and other area

Assessable area

Other area

(Total in acres/
bighas)Held by Govern-
ment Depart-
ments.

Area owned by Government	Held by local bodies	For charitable and public purposes
		For other purposes

Held by others
for assessable
purposes.

Kind of non-agricultural use	Hospitals and recognised educational institutions	Government buildings including Cantonment	Public roads, irrigation & drainage channels	Small-scale cottage industries	Ancient village sites which have always been revenue free	Cremation ground and graveyard	Total
1	16	17	18	19	20	21	22

Part A—Total Assessable and other area

Assessable area

Other area

(Total in acres/
highas)

Held by Govern-
ment Depart-
ments.

Area owned by Government
Held by local bodies
For charitable and public purposes
For other purposes

Held by others.
for assessable
purposes.

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

Part A—Total Assessable and other area—*contd.*

Area owned by local bodies
Reserved for charitable and public purposes.
Used for other purposes.

Area owned by private persons or bodies
Reserved for charitable purposes.
Used for non-agricultural or assessable purposes.

Part A—Total Assessable and other area—*contd.*

Area
owned
by
local
bodies { Reserved
for chari-
table and
public
purposes.

Used for
other
purposes.

Area
owned
by
private
persons
or
bodies { Reserved
for chari-
table
purposes.

Used for
non-agri-
cultural
or asses-
sable pur-
poses.

1	16	17	18	19	20	21	22
---	----	----	----	----	----	----	----

Area
owned
by
local
bodies { Reserved
for chari-
table and
public
purposes.

Used for
other
purposes.

Area
owned
by
Private
persons
or
bodies { Reserved
for Chari-
table
purposes.

Used for
non-agri-
cultural
or asses-
sable pur-
poses.

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

PART B—Class wise assessable area

Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

PART C—Ground Rent

Class I
Area Class II
carrying Class III
Class IV
ground Class V
rent

Total annual ground rent {
Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

1	9	10	11	12	13	14	15
---	---	----	----	----	----	----	----

PART B—Class-wise assessable area

Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

PART C—Ground Rent

Class I
Class II
Area
carry- ing {
ground Class III
rent Class IV
Class V

Total annual ground rent {
Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

1	16	17	18	19	20	21	22
---	----	----	----	----	----	----	----

Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

PART B—Class-wise assessable area

PART C—Ground Rent

Area
carry-
ing
ground
rent {

Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

Total
annual
ground
rent {

Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

1 2 3 4 5 6 7 8

PART C—Ground Rent—concd.

Average
ground
rent {

Class I
Class II
Class III
Class III
Class IV
Class V

per
biswa

PART D—Composite Rent

Area
carry-
ing
com-
posite
rent
of
both
site
and
build-
ing, etc. {

Class I
Class II
Class III

Class IV
Class V

1 2 3 4 5 6 7 8

Total
annual
com-
posite
rent { Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

Aver-
age
annual
com-
posite
rent
per
biswa { Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

1 9 10 11 12 13 14 15

Average
ground
rent
per
biswa { Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

PART C—Ground Rent—*concl'd.*

PART D—Composite Rent

Area
carry-
ing
com-
posite
rent
of both
site
and
build-
ing, etc. { Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

Total
annual
com-
posite
rent { Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

1

9

10

11

12

13

14

15

PART D—Composite Rent—*contd.*Average
annual
com-
posite
rent
per
biswa

{ Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

1

16

17

18

19

20

21

22

PART C—Ground Rent—*concl.*Average
ground
rent
per
biswa

{ Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

PART D—Composite Rent

Area
carry-
ing
Com-
posite
rent
of both
site
and
build-
ing, etc.

{ Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

Total
annual
com-
posite
rent

{ Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

Average
annual
com-
posite
rent
per
biswa

{ Class I
Class II
Class III
Class IV
Class V

FORM IV

(See Rule 20)

STATEMENT NO. IV SHOWING AVERAGE SALE OR LEASE MONEY FOR THE YEAR 19.....TO 19.....

Class.....Block.....Town.....Assessment Circle.....
Tehsil:.....District.....

Kind of use	Total area under transaction	Total consideration		Total	Average of land only		Remarks
		For land	For building		Per acre	Per acre	
1	2	3	4	5	6	7	8

SALES

Cinemas ..
Hotel and Restaurant ..
Petrol-pump ..
Factories ..
Shop ..
Shop-cum-residence ..
Residence house ..
Residential bungalow ..
Cart, tonga, motor or other stand or landing grounds ..
Brick-kin and land from which earth is taken for bricks ..
Other non-agricultural uses..
Potential buildings sites ..

LEASES

Cinemas ..
Hotel and Restaurant ..
Petrol-pump ..
Factories ..
Shop ..
Shop-cum-residence ..
Residential houses ..
Residential bungalows ..
Cart, tonga, motor or other stands or landing grounds..
Brick-kin and land from which earth is taken for bricks ..
Other non-agricultural uses ..
Potential building sites ..

Note.—The average consideration money in the case of leases will be annual.

FORM V

(See Rule 20)

QUESTIONNAIRE TO BE ANSWERED BY THE OWNER OF THE LAND

1. Name and address of owner ..
 Name and address of lessee, if any ..
 Name and address of tenants, if any ..
2. Area of the site to be assessed, with Khasra number ..
3. Present assessment ..
4. When was this site put to its present use? ..
5. If any buildings, structures and machinery have been constructed or installed on the site, when were they constructed or installed, by whom and at what cost? Also give details of such buildings, machinery etc., on the site. Have you any documentary proof of the amount spent on buildings, etc., and if so, give details? If you have no documentary proof, what other evidence have you? ..
6. What taxes are you paying, in respect of this property to:—
 (a) Government ..
 (b) Municipal Committee ..
 (c) Zila Parishad ..
 (d) Cantonment Board ..
 (e) Gram Panchayat ..
 (f) Any other authority ..

Have you, in respect of any of these taxes, made a declaration of the value of this property? If so, give details..

7. What was the value of this site before it was put to the present use? ..
8. What do you consider the present market value of:—
 (a) the site alone ..
 (b) the site and all buildings, etc., on it ..
9. If you have leased this site to another party, give his name and address and the following particulars:—
 (1) Whether an agreement has been executed between you and the lessee? ..
 (2) The annual rent paid by the lessee ..
 (3) The period of lease ..
 (4) Whether the rent is for the site only or for the site with buildings, etc. ..
 (5) Copy of the lease deed ..
10. If you have not leased the site and buildings to another party, please give the information required below:—
 (1) The gross annual rent from the property ..
 (2) The annual expenses incurred by you on maintenance of buildings ..
 (3) The net annual return from this property ..
11. If there are buildings or machinery, or you consider a fair annual rent for the site buildings and machinery, on the site, what do alone? ..

FORM VI

(See rule 20)

**QUESTIONNAIRE TO BE ANSWERED BY THE LESSEE OR TENANT OF THE SITE
OR STRUCTURES ON THE SITE**

1. Name and address of lessee or tenant ..
 2. Name and address of owner ..
 3. Total area of Khasra number, comprising the site ..
 4. Area of the site taken on lease with Khasra numbers ..
 5. Have you taken on lease both the land and structures on it,
or the land only or the structures only. Give details
of the site and structures taken on lease or rent by you ..
 6. If you have executed a lease deed, attach a copy or produce
it ..
 7. What annual rent are you paying and have receipts of
payment? ..
 8. If you have only leased the site and put up your buildings
and machinery, what was the cost of these buildings
and machinery? ..
 9. Are you, in respect of the property taken on lease, paying
any taxes, in addition to the lease money, to:—
(a) Government ..
(b) Any local authority ..
- If so, give full particulars ..

FORM VII

(See Rule 20)

Block.....State.....Town.....Tehsil.....
Assessment Circle.....District.....

Sl. No.	Kind of use with class	Khasra No. with area under special assessment	Amount of land revenue paid at present	Total amount of annual rent or ground rent (if available)	Year in which building constructed or machinery installed	Covered area of the building with kind of construction
1	2	3	4	5	6	7

Total original cost of building or capital invested excluding the value of site	Depreciation	Present value of building or capital invested	Annual remuneration for the present capital value of building and machinery	Maintenance charges, if any	House Tax	Property Tax
8	9	10	11	12	13	14

Net annual letting value i.e. column No. 5 minus col. Nos. 11, 12, 13 and 14	Average annual ground rent or lease money of land in the block or estate according to statement No. IV	Average sale value of land under the particular class of use in the Block or estate for the last ten years according to statement No. IV per marla or biswa	In case figures in column 18 are not available average sale value of land under the particular class of use in a similar locality in the nearest assessment circle (with names) per marla or biswa	In case figures in both columns Nos. 10 and 19 are not available, average sale value of land of all other kinds of uses in the class in the blocks or assessment circle, as the case may be, for the last ten years according to Statement No. IV marla or biswa
15	16	17	18	19

15

16

17

18

19

20

FORM IX

ABSTRACT STATEMENT SHOWING SCALES OF SPECIAL ASSESSMENT FOR BLOCK NO.....

Assessment Circle..... Tehsil..... District.....

Sl. No.	Category of use	Class	Range of Cross rent per marla or biswa for each class of sites		Gross rent per marla or biswa of re-presentative sites selected for calculating the net letting value	Average net letting value per marla or biswa according to the experiments		
			More than Rs.	Not more than Rs.		Full	One-fourth	
1	2	3	4	5	6	7	8	

Average Market value per block or assessment circle	marla or biswa (according to Statement No. IV	Scale of special assessment proposed	Area	Total special assessment proposed	Remarks
<hr/>					
For the Class in the category	For the class in all the categories of the block or assessment circle				
In the same block or assessment circle					
9	10	11	12	13	14
					15